

臺灣臺中地方法院民事判決

109年度訴字第2345號

原告 吳傑甲
被告 瑞馳機械工業股份有限公司
兼 上一人
法定代理人 楊瑞斌
訴訟代理人 洪俊誠律師
洪翰中律師

上列當事人間請求拆屋還地事件，本院於民國110年1月5日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將坐落臺中市○○區○○段○○○○號土地上如臺中市大甲地政事務所民國一百零九年十一月二十三日土地複丈成果圖所示編號A、B部分建物拆除，並將占用部分土地返還原告及其他全體共有人。

訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

一、原告主張：坐落臺中市○○區○○段○○○○號土地（下稱系爭土地）為原告及訴外人吳建忠、吳金蓮、吳金鳳、吳金花因繼承而共有。原告於民國109年3月間收受臺中市政府地方稅務局沙鹿分局函文，表示系爭土地原停徵田賦，然自103年10月起搭建有鐵皮屋，未作農業使用，而應按一般用地稅率課徵地價稅，並補徵104年至108年度之地價稅。原告因而請地政機關測量，始知系爭土地上如附圖即臺中市大甲地政事務所109年11月23日土地複丈成果圖所示編號A、B部分，遭被告所有之鐵皮廠房（門牌號碼：臺中市○○區○○路○○號，下稱系爭建物）無權占有使用中。為請求被告拆除系爭建物返還占用土地，爰依民法第767條第1項前段、中段、第821條規定，由原告提起本訴等語，並聲明如主文所示。

二、被告則以：與系爭土地相鄰之同段141地號土地，係被告於102年3月8日因買賣而取得所有權，其上興建之系爭建物

雖有占用系爭土地如附圖所示編號A、B部分，然原告及其他共有人早於102年10月6日因分割繼承而共同取得所有權，且系爭建物占用系爭土地之面積達300多平方公尺，越界占用面積不小，系爭建物興建時有越界建築之情，原告及其他共有人不可能不知，卻未即時提出異議，應不得再請求被告移去或變更該鐵皮屋。又系爭土地與相鄰之同段141地號土地，於分割前同為改制前臺中縣○○鄉○○○段○○○號土地，該土地於42年8月1日至68年1月20日間為共有土地，共有人之一曾於66年10月17日書立土地使用同意書予被告前手，顯見該49地號土地之共有人間應有分管契約存在，且有同意被告之前手於系爭土地上建築系爭建物。原告之前手（即原告之被繼承人）取得系爭土地所有權，亦係基於買受49地號土地而來，其買受時既已有該分管契約及系爭建物存在，應受該分管契約之拘束。且系爭建物占用系爭土地之面積不小，單憑該建物外觀即可輕易發現，原告及其他共有人又未如一般交易常情，親踏界址、請求鑑界或土地測量，或於買賣契約中就系爭土地可能遭人占用之情約明買賣雙方之權益或責任，應認系爭土地遭系爭建物占用之事實，已具備使第三人知悉該狀態之公示作用，應與不動產以登記為公示方法之效果等量齊觀，而生債權物權化之效力。即原告之前手既同意被告之前手以系爭建物使用系爭土地，受讓系爭土地之第三人亦應受該約定拘束，被告以系爭建物使用系爭土地如附圖所示編號A、B部分，即非無權占有等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

三、本院得心證之理由：

（一）系爭土地重測前為臺中縣○○鄉00000000段0000

00地號土地，於102年12月27日（原因發生日期為102年10月6日）以分割繼承為原因，登記為原告及訴外人吳建忠、吳金蓮、吳金鳳、吳金花所共有；於102年10月6日因分割繼承為原因而共同取得所有權；臺中市政府地方稅務局沙鹿分局前函文通知系爭土地各共有人，表示系爭土

地原課徵田賦（目前停徵），經查自103年10月起，地上有鐵皮屋，其未作農業使用面積為304.07平方公尺，核與土地稅法第22條規定不符，依規定應改按一般用地稅率課徵地價稅，並補徵104年至108年度地價稅；相鄰之同段141地號土地重測前為臺中縣○○鄉00000000段00地號土地，於102年4月24日（原因發生日期為102年3月8日）以買賣為原因，登記為被告所有；該49地號土地前經本院以95年度訴字第3393號分割共有物事件判決確定，而於97年3月17日分割出49-195地號土地（即系爭土地重測前之地號）；系爭土地與同段141地號土地，係同自重測前臺中縣○○鄉00000000段00地號土地所分割出；同段141地號土地上有被告所有之系爭建物，且系爭建物有部分占用系爭土地如附圖所示編號A、B部分；系爭建物為未辦保存登記建物等情，為兩造所不爭執，並有系爭土地、同段141地號土地地籍謄本、地籍圖及異動索引、本院95年度訴字第3393號判決、重測前臺中縣○○鄉00000000段00地號土地分割地號查詢網頁資料、臺中市政府地方稅務局沙鹿分局109年3月30日中市稅沙分字第1093806245號函、系爭土地及系爭建物現況照片、臺中市大甲地政事務所109年11月27日甲地二字第1090008795號函檢附之附圖（本院卷第17頁至第22頁、第55頁至第59頁、第65頁至第115頁、第141頁至第145頁、第167頁至第205頁、第221頁至第229頁、第251頁至第255頁、第299頁至第317頁、第333頁至第334頁）在卷可稽，堪信為真。

（二）原告主張被告以系爭建物占有系爭土地如附圖所示編號A、B部分，為無權占有等語，為被告所否認，並辯稱：系爭建物興建當時原告之前手應已知悉，卻未及異議，自無從再行請求被告拆除占用部分之建物，且系爭土地與同段141地號土地前為同一筆地號土地，該土地共有人出具有土地使用同意書予被告前手，被告自有使用系爭土地如附

圖所示編號 A、B 部分之權利，原告請求拆屋還地，自屬無據等語。經查：

1、按土地所有人建築房屋逾越疆界者，鄰地所有人如知其越界而不即提出異議，不得請求移去或變更其建築物，固為民法第七百九十六條所明定。惟主張鄰地所有人知其越界而不即提出異議者，應就此項事實負舉證責任（最高法院 86 年度台上字第 651 號判決意旨參照）。

2、被告徒以：系爭建物占用系爭土地如附圖所示編號 A、B 部分，較原告及其他共有人取得系爭土地所有權之 102 年 10 月 6 日為早，且占用面積達 300 多平方公尺，系爭建物興建時有越界建築之情，原告及其他共有人不可能不知，卻未即時提出異議，應不得再請求被告拆除系爭建物等語置辯，經原告否認知情，卻未見被告就此有何舉證證明，自無從以被告臆測之詞而為認定。

3、是被告此部分所辯，自無可採。

（三）被告又辯以：系爭土地與相鄰之同段 141 地號土地，於分割前同為改制前臺中縣○○鄉○○○段○○○號土地，該土地共有人曾於 66 年 10 月 17 日書立土地使用同意書予被告前手，而同意被告前手於系爭土地上建築系爭建物，自屬分管契約，原告繼受取得系爭土地，自應同受該分管契約之拘束等語。經查：

1、系爭土地與同段 141 地號土地，係同自重測前臺中縣○○鄉 00000000 段 00 地號土地所分割出，該 49 地號土地前經本院以 95 年度訴字第 3393 號分割共有物事件判決確定，而於 97 年 3 月 17 日分割出 49-195 地號土地（即系爭土地重測前之地號）等情，為兩造所不爭執如前。

2、而被告雖提出 66 年 10 月 17 日之土地使用同意書（本院卷第 259 頁至第 261 頁）為據，惟該同意書上記載「茲將本人所有土地座落台中縣○○鄉○○○段○○○號面積壹公頃壹玖公畝伍參肆柒公厘願供立有化學工業有限公司工廠陳色等開設工廠，廠址台中縣○○鎮○○里○○路○○號使

用，恐口無憑，特此同意屬實無訛。」，與被告系爭建物之門牌「臺中市○○區○○里○○路○○號」（本院卷第305頁）不同，該土地使用同意書是否有供被告系爭建物使用之意，尚非無疑。縱認為同一建物，觀諸該土地使用同意書之內容，顯係原土地共有人之一陳色有申請建築執照開設工廠之需要，始請土地共有人出具土地使用同意書，然該49地號土地面積為28178平方公尺（本院卷第228頁）與土地使用同意書上所載之面積並不相同，可見該49地號土地之共有人並非同意將該土地全數供陳色有使用。則被告之前手是否有可使用同為該49地號土地分割出之系爭土地範圍，亦有可疑。即便系爭建物即為土地使用同意書所記載同意興建之工廠，而認該49地號土地之共有人間就該土地使用訂有分管協議，然按分管契約，係共有人就共有物之使用、收益或管理方法所訂定之契約，共有人請求分割共有物，應解為有終止分管契約之意思。是經法院判決分割共有物確定者，無論所採行分割方法為何，均有使原分管契約發生終止之效力（最高法院107年度台上字第879號判決意旨參照），則該49地號土地已經本院以95年度訴字第3393號分割共有物事件判決確定，而於97年3月17日分割出49-195地號土地（即系爭土地重測前之地號），已如前述，該分管協議自己失其效力。

3、被告此部分所辯，亦無可採。

（四）被告復以：該49地號土地既有分管契約存在，而系爭建物占用系爭土地如附圖所示編號A、B部分之面積不小，單憑該建物外觀即可輕易發現，原告及其他共有人又未如一般交易常情，親踏界址、請求鑑界或土地測量，或於買賣契約中就系爭土地可能遭人占用之情約明買賣雙方之權益或責任，應認系爭土地遭系爭建物占用之事實，已具備使第三人知悉該狀態之公示作用，應與不動產以登記為公示方法之效果等量齊觀，而生債權物權化之效力等語為辯。惟該分管協議是否存在，尚無從認定，縱認存在亦已經分

01 割共有物判決後而消滅等情，業據本院認定如前。被告復
02 以此分管協議有隱含使系爭建物之繼受人繼續占有使用系
03 爭土地等語為辯，自屬無據。況合法登記建物占用他人土
04 地，是否屬有權佔有，均有待釐清，更遑論系爭建物為未
05 辦保存登記建物，更不可能依現實占用現況即認已有公示
06 之物權效力存在。是被告此部分所辯，要無可採。

07 (五) 則被告既無從舉證證明系爭建物就系爭土地如附圖所示編
08 號 A、B 部分有合法占有使用之權限，原告基於系爭土地
09 共有人之一，主張所有權，請求被告拆除占用部分之系爭
10 建物並返還占用部分之系爭土地，自屬有據。

11 四、綜上所述，原告依民法第 767 條第 1 項前段、中段規定、第
12 821 條之規定，請求被告應將系爭土地上如附圖所示編號 A
13 、B 部分建物拆除，並將占用部分土地返還原告及其他全體
14 共有人，為有理由，應予准許。

15 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻防方法及所提證據，核與判
16 決結果不生影響，爰不逐一論駁，併此敘明。

17 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第 78 條

18 中 華 民 國 110 年 1 月 26 日

19 民事第六庭 法官 楊珮瑛

20 正本係照原本作成。

21 如對本判決上訴，須於判決送達後 20 日內向本院提出上訴狀。如
22 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

23 中 華 民 國 110 年 1 月 26 日

24 書記官 鄭雅雲